

令和6年度第2回日進市都市計画審議会 議事要旨

- 1 開催日時 令和6年11月12日(火)午後2時00分から午後3時15分まで
- 2 開催場所 市民会館 3階 大会議室
- 3 出席者
委員
岩淵晃久、島村きよみ、中島まなみ、風岡嘉光、伊豆原一成、市川豊、
武田立史、小野田英之(代理)、岩佐智生、上田信子
事務局
蟹江健二(都市整備部長)、荻野成康(都市整備部参事)、大橋大泉(都市計画課長)、
川合陸仁(都市計画課主幹)、徳留健作(都市計画課長補佐)、
塚本洋子(都市計画課都市計画係主事)、杉浦萌(都市計画課都市計画係主事)
- 4 傍聴の可否・傍聴者の有無
可・無
- 5 審議事項
(1) 名古屋都市計画用途地域の変更および地区計画の決定(市決定・付議)
(2) 日進市マンション管理適正化推進計画について
- 6 議事

| | |
|--------|---|
| 事務局 | 開会(午後2時開始) |
| 議長(会長) | (あいさつ) |
| 事務局 | 委員計10名出席により会議成立。 |
| 議長(会長) | 傍聴の申込みについて確認する。 |
| 事務局 | 傍聴の申出なし。 |
| 議長(会長) | 議事録署名者に武田委員と小野田委員を指名。 議題に移る。 |
| 事務局 | 議題1「名古屋都市計画用途地域の変更、地区計画の決定(市決定・付議)」について説明する。 配布資料1-1に沿って説明する。 3ページをご覧ください。今回の用途地域の変更、地区計画の決定は、正式には「名古屋都市計画用途地域の変更、地区計画の決定(日進市決定)」と呼ぶ。この名古屋都市計画区域は、資料で赤く囲われている部分であり、日進市もこの区域に属しているため、このようなタイトルになっている。そして今回用途地域の変更対象としているのは、4ページになるが、日進市の南側に位置する日進駅西地区となる。 5ページをご覧ください。用途地域の変更について、まず用途地域とは何かを説明する。用途地域とは、住宅や店舗、工場などの建物が無秩序に建築されるのを防ぎ、良好な市街地を形成するための制度で、市街化区域を13種類の地域に区分をして、建築できる建物の種類と大きさ(建蔽率・容積率)を定めている。 6、7ページをご覧ください。建蔽率、容積率について順に説明する。建蔽率は、敷地面積に対する建築面積の割合である。例えば200㎡の敷地があったとして、 |

建蔽率が 60%であれば、120 m²までの建築面積の建物しか建てられないということになる。容積率は敷地面積に対して建てられる建物の延べ面積の割合である。例えば敷地面積が 200 m²に対して容積率が 100%であれば、延べ面積の上限は 200 m²となり、建物の 1 階部分の床面積が 120 m²、2 階部分の床面積が 80 m²、と、その合計が上限に収まっていれば問題はない。

8 ページをご覧ください。現在の用途地域の概要について説明する。現在日進駅西地区は容積率 50%、建蔽率 30%で高さ 10m までの低層住宅を建築できる第一種低層住居専用地域になっている。

9 ページをご覧ください。次に、今回の用途地域変更原案の作成に至った経緯について説明する。本市のこの地域の一部は、土地区画整理事業によるまちづくりを前提とするため、暫定用途地域として昭和 47 年から建蔽率 30%、容積率 50%に指定していた。日進駅西地区においても、令和 2 年 3 月に組合施行による土地区画整理事業が認可され、土地区画整理事業が開始された。

10、11 ページをご覧ください。次に、用途地域の指定に関しての国の考え方について説明する。国土交通省が示している、都市計画運用指針というものがある。この中で、用途地域の指定の見直しに関する基本的な考え方として、土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合には、用途地域の見直しを行うことを検討するべきである、とされている。

12 ページをご覧ください。その区域等の設定に関する考え方についても、隣接する用途地域の種類について、極度な差を生じさせないように設定をすること、境界については道路や地形地物等のわかりやすいもので定めることが望ましい、と示されている。土地区画整理事業の進展に伴い、今回の用途地域の変更もこれらに沿って行っていく。

13 ページをご覧ください。次に、日進市の上位計画における日進駅西地区の位置づけについて説明する。この地区は、令和 3 年 3 月に策定した日進市都市マスタープランにおいて、「新市街地形成ゾーン」として位置づけ、「良好な居住環境を創出するために、地区計画を用いて、民有地緑化を進める等により緑豊かな住宅地の形成を図る」としている。

14 ページをご覧ください。次に、今回の変更原案の内容について説明する。現在、日進駅西地区は、第一種低層住居専用地域に定められており、建蔽率 30%、容積率 50%になっている。これを南山の手線沿いの一部地域については第二種低層住居専用地域に定めるとともに、建蔽率 60%、容積率 100%になるように変更を行う。そのほかの地域においては第一種低層住居専用地域のまま、建蔽率 60%、容積率 100%に変更を行う。日進駅西地区の西側の地域と同じような用途地域へ変更することで、連続性のある美しい街並みにできると考えている。

15 ページをご覧ください。次に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域について説明する。第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域で、低層の一般住宅の他、小規模な事務所等を兼ねた住宅が建てられる。第二種低層住居専用地域は、第一種低層住居専用地域で建築可能なものに加えて、南山の手線の交通の利便性を生かした、床面積の合計が 150 m²までのコンビニエンスストア等の日用品の販売店舗等が建てられる地域である。

16 ページをご覧ください。最後に、用途地域の変更に係る手続きの流れについて説明する。これまでに市民を対象にした説明会を開催しており、愛知県の事前協議を行い異存なしの回答を得ている。その後、計画案の縦覧を行い、閲覧は 1 件であり、意見の提出はなかった。今後、愛知県知事への協議を経たうえで用途地域の変更を行う予定である。

続いて、地区計画の決定について説明する。

17 ページをご覧ください。まず地区計画とは何かを説明する。地区計画とは、地区レベルでのよりきめ細かい土地利用誘導や、地区施設整備計画を進めていくために住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じた計画を定め、良好な市街地の整備や保全を図る制度であり、地区計画の目標や区域の整備の方針を定めていくものである。

18 ページをご覧ください。次に、日進駅西地区計画の内容について説明する。

日進駅西地区計画は、日進駅西土地区画整理事業による宅地の利用増進と合わせて、計画的な緑化率の誘導を行う等により、緑豊かな住宅地の形成を図ることを目標にしている。

19 ページをご覧ください。日進駅西地区の範囲について、用途地域の変更のある区域とは異なり、土地区画整理事業の施行区域を地区計画の区域とする。用途地域は市街化区域には必ず設定されるものであるのに対して、地区計画については地区内の住民等の意向を汲んで区域を決めていくものであるため、用途地域の変更区域と地区計画の決定区域には差異が生じている。

20 ページをご覧ください。次に、日進駅西地区計画の整備の方針について説明する。日進駅西地区で定める建築物の整備の方針は、大きく分けて、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度の、以上四点である。これらを地区計画として定めることにより、良好な住宅環境を守っていく。

一つ目の建築物の用途の制限について、公衆浴場の建築ができないことを定める。二つ目の壁面の位置の制限について、道路境界線等から 0.5m 以上建物を離すことを定める。三つ目の建築物等の形態又は意匠の制限について、健全な住宅地にふさわしい意匠とすることを定める。これらの三点については、基本的には現在日進市内で決定されている他の地区計画と同じような最低限度の規制であるが、最後に挙げた四つ目の建築物の緑化率の最低限度については、日進市では初めて定めるものになる。緑化率の最低限度を定める理由は、土地区画整理事業においては林地開発基準を満たす必要があるためであり、そのため公園等を設置するが、それらとあわせて地区計画で 15%の緑化率を定めていくものである。

21 ページをご覧ください。建築物の緑化率の最低限度について、詳しく説明する。緑化施設の水平投影面積を緑化面積として考え、敷地面積の 15%以上を緑化施設とすることを定める。緑化施設の具体例を挙げると、一つ目は樹木、二つ目は芝、その他の地被植物、三つ目が花壇である。

22 ページをご覧ください。一つ目の樹木については、基本は実際の樹冠半径ではなく、樹木の種類に応じたみなし樹幹で緑化面積の計算をする。

23 ページをご覧ください。中木は一本当たり 3.8 m²、中高木であると 8.0 m²、高木であると 13.8 m²となる。例えば、日進市の最低敷地面積である 160 m²で、緑化面積の最低限度を満たすためには高木を二本植樹する必要があると言える。

24 ページをご覧ください。二つ目の芝やその他の地被植物について、緑化面積とすることも可能であるが、芝以外の地被植物は 1 m²につき 16 株の植栽が必要になる。また、駐車場や車両が乗り入れる部分については、緑化保護資材が必要になり、緑化保護資材の設置面積の 80%を緑化面積として計上する。

25 ページをご覧ください。三つ目の花壇についても、年に 6 か月以上植栽されているものであれば、緑化面積として計上することが可能である。

26 ページをご覧ください。次に、地区計画における建築制限条例について説明する。今回、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を改正することにより、地区計画に定める内容を条例に盛り込み、より担保性のある手続きや罰

則規定を適用可能にし、実効性を確保していく。

27 ページをご覧ください。この条例では、地区計画に定める先ほどの四点から建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除いた三点について、定めていくものとする。

28 ページをご覧ください。条例の内容を具体的に挙げていくと、建築物の用途の制限について、日進駅西地区内では公衆浴場の建築ができないこと、壁面の位置の制限について、壁面の位置は道路境界線等から 0.5m 以上後退をすることを定める。

29 ページをご覧ください。繰り返しになるが、三つ目の建築物の緑化率の最低限度について定めることは、日進市では初めての試みになるため、関連する条文を盛り込むことで整理を行う。順に挙げていくと、緑化率の最低限度については、30 m²以上の建築物を新築又は増築する場合や維持保全をする場合は敷地面積の 15 %以上を緑化することを規定するほか、条例の施行以前に工事着手していた場合等について、緑化率の最低限度について適用する必要がないとする除外規定も定める。

30 ページをご覧ください。さらに、緑化施設の維持管理について、植物を枯れた状態で長期間放置しないこと、建築物等への支障の有無を点検することを規定する。

31 ページをご覧ください。違反建築物に対する措置として、市長は違反建築物を是正するための措置を命じることができ、緑化施設の管理等について報告させたり、立ち入り検査をすることができることを規定する。そして、これらの規定に違反した場合、30 万円以下の罰金に処することができる罰則規定についても規定する。

32 ページをご覧ください。最後に、地区計画の決定に係る手続きの流れについて説明する。法的に定められている手続きが違うため、用途地域を変更する場合の流れとは異なるが、権利者向けの説明会や市民向けの説明会の後、権利者向けの縦覧、愛知県への事前協議を行い異存なしの回答を得ている。その後、市民向けの縦覧を行い閲覧は 1 件、意見はなしとなっている。今後、市都市計画審議会での審議を経て知事への本協議を行う。また、地区計画に関して条例で実効性を確保するため、条例を日進市議会で審議する。そして地区計画の決定を行う予定である。

本日の配布資料の中に、今回の用途地域の変更、地区計画の決定に必要な法定図書がある。これは変更の内容や理由についてまとめられた資料で、用途地域の変更、地区計画の決定の計画書、理由、総括図、計画図で構成される。

資料 1-2 は用途地域の変更に関する資料である。

1 ページは用途地域ごとの面積を示した表である。変更後の数字を示している。

2 ページには今回の変更の理由が簡潔に記載されている。

3 ページは総括図で、日進市全域を示した図面に今回の変更区域を表す。

4 ページは計画図で、変更後の用途地域や建蔽率、容積率を表す。

法定図書としては以上だが、参考として、5、6、7 ページに法定図書より詳細な理由を示した理由書がある。この理由書には、変更の概要や、日進市の将来像における本計画の位置づけ、本計画の必要性や妥当性について記載している。

資料 1-3 は地区計画の決定に関する資料である。1、2 ページの計画書は規制の概要を記載しており、3 ページ以降は先ほどと同様に理由書等である。

これらの資料については、都市計画決定をするために必要な資料になるため配布させていただいたが、内容については先ほど資料 1-1 を用いて説明したため割愛する。

以上が、議題 1「名古屋都市計画用途地域の変更、地区計画の決定（市決定・付議）」についての説明である。

| | |
|--------|--|
| 議長(会長) | 事務局の説明に質問はあるか。 |
| 委員 | 地区計画の緑化率について、25 ページに「年に6ヶ月以上植栽されているものを緑化面積とします」とある。面積とか高さについては測れば数値が明確にわかるが、「年6ヶ月以上植栽されている」という点はどのように確認するか。単なる数値目標となるのか。 |
| 事務局 | まず緑化率については、名古屋市はじめ他市町が導入しているものと同様の制度を取り入れている。6ヶ月の具体的なチェック方法については現段階で明確に示せないが、名古屋市等の事例をもう少し研究し、実際に申請する際に申請者が困ることのないよう、わかりやすい形で示していきたいと考えている。 |
| 委員 | 地区計画の建築物の制限について、20 ページに「公衆浴場」は建築できないと記載があるが、15 ページ上の第二種低層住居専用地域に「床面積の合計が150㎡までの販売店舗などが建てられる」とあり、公衆浴場はそれより面積が大きくて建築できないことが容易に想像できる。あえて記載しているのはなぜか。例えば日進市と長久手市の境界にスーパー銭湯があるが、そこでの自動車の騒音等の事例をふまえてあえて記載したなどの理由があるか。 |
| 事務局 | 建築基準法上は第二種低層住居専用地域は公衆浴場が建てられると明記されているため、他の地区と同様に、公衆浴場は建てられないと明記をしている。公衆浴場による苦情やトラブルの情報については聞き及んでいない。 |
| 委員 | トラブルを見越しての記載だと思うが、記載する理由を明確にしておいたほうが良いかと思う。 |
| 事務局 | 地区計画の内容は市だけで決めるものではなく、地域の特性に応じた住民の意向を反映したものである。今回については土地地区画整理事業の地内にあたるため、組合にも十分に理解していただいている。住民等の意向を受け、市としてもこのような計画を定めていくのが望ましいと考え作成に至っている。 |
| 議長(会長) | 事例をふまえてということではなくて、住民の意向を汲んだ上でということでしょうか。 |
| 事務局 | 他の地区の例も参考にしながら、本地区の住民等の意向もふまえて作成している。 |
| 委員 | 地区計画について。22 ページの樹木率の最低限度という中で、樹木をみなし樹冠半径とするという考え方が書いてある。新築の家だとシンボルツリーを玄関に置くことが多く見られるが、細い樹木を選択されることが多いかと思う。この場合は緑化率のことを考えると、できるだけ上が茂っているものを選択することを推奨することになっていくように思う。現在は庭を設定せず、駐車場だけというような家が多いので、おそらく玄関にシンボルツリーを置くことを最初に選択し、後に駐車場の緑化保護資材を選択することが多くなっていくのではないかと思う。このあたりの樹木の選択はどう考えられるか。 |
| 事務局 | 大きく木が張り出している方が実際の樹冠半径としては大きくなるが、そうする |

| | |
|-----|--|
| | と申請手続きにあたり計測等の手間がかかる。23 ページにあるように、樹高に応じて樹冠半径や緑化面積をみなすという方法にすることで、申請者も樹木を実際に測ることをしなくてよくなり、チェックもしやすくなるため、今回は樹高に応じたみなし樹冠の方法を取り入れていく。 |
| 委員 | 最近の流行りだと細い樹木が多いので、そのあたりも想定されたのかと思い質問した。 |
| 事務局 | 樹高に応じているため、例えば5m樹高があっても茂り方が少ない場合でも、生い茂っている場合でも、緑化面積としては一律13.8㎡と計算するというものが市として考えている仕組みである。 |
| 委員 | 26 ページにある建築物の制限に関する条例について、条例改正の時期というのはいつ頃を想定されているか。 |
| 事務局 | 32 ページで示してあるように、2月に開催予定の市議会での審議を得て、条例の施行については、地区計画と同様の4月頃と考えている。 |
| 委員 | 議会にかけるということで了解した。 |
| 委員 | 18 ページに緑豊かな住宅街の形成を図ると書いてあり、これは第6次総合計画の中の緑豊かなまちづくりから来ているのではないかと思う。そうするとやはり緑を維持していかなければならないと思うが、そのチェックはどうされるのか。 例えば、農地の維持については農業委員会が農地パトロールをして不法転用をチェックしている。このようなことを踏まえて、緑化率の維持についてどうしていくのかを伺いたい。 |
| 事務局 | 緑化率は本市において新しく取り入れる制度であるが、緑化率の最低限度を地区計画に取り入れている名古屋市等においても緑化率を維持することを定めており、本市としても取り入れるつもりである。手法については名古屋市等の事例を参考に、本市においてどのような形にすべきかを研究していきたいと考えている。 |
| 委員 | そもそも、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例があって、その条例に基づいて地区計画が各地区にあり、今回日進駅西地区が加わると七つ目になるということか。 |
| 事務局 | その通りである。 |
| 委員 | これまでの条例では、20 ページにある整備の方針として①②③が適用されているという理解でよいか。さらに今回、7地区目の日進駅西地区において、緑化率の最低限度というものを条例改正をして定めることによって、7地区目からこれが適用される。仮に今後8つ目、9つ目の地区になってくると①から④の4つの整備の方針が適用される。これまでの6地区については①から③が適用されて遡及はない、という理解でよいか。 |
| 事務局 | 地区計画について、他の地区においては、①②③を定めている地区がある。この3つだけではなく、例えば最低敷地の面積など他の項目も定めている地区もある。4 |

| | |
|--------|---|
| | <p>つ目の緑化率の最低限度が定められるのは今回が初めてとなる。</p> <p>今後については、地区計画は地区の特性に応じて検討していくものなので、次の地区で地区計画を作成するとなった際には、住民の皆様等がどのようなまちにしていきたいかを聞きながら検討していくことになるので、必ずしもこの4つが方針となるわけではない。その地区に応じて検討していき、①だけになる場合もあれば、①②③④同じような形になる場合もあるかと思う。</p> |
| 委員 | <p>整備の方針の基本的なものが20ページに示されていて、地区を決定するときには住民の意思を反映しているので、必ずしもこの3つが義務付けられているというわけではないということか。</p> |
| 事務局 | <p>その通りである。</p> |
| 委員 | <p>緑化率については、葉っぱにも落葉樹と常緑樹があったり、何をもって緑化とするかの判断は難しいと思うので、木の高さに応じて樹冠半径を計算するのはやむを得ないと思う。ただ、農業委員会のように何らかの監視は必要かと思う。</p> |
| 委員 | <p>住民については地区計画で緑化率を守ってもらうのだが、このエリアにおいて市としての緑化率を高めていく工夫はあるか。例えば道の植栽など、現時点でわかっているものがあれば伺いたい。</p> |
| 事務局 | <p>市としての緑化推進としては、区の方と協力して花いっぱい運動に取り組んだり、企業や個人宅を対象とした補助金での支援もおこなっている。</p> <p>今回の日進駅西地区は区画整理事業に伴うもので、こうした緑化率を定めることは新しい取り組みであるが、例えば別の区画整理事業を始める際には地区計画を作成することもあわせて検討していくことが考えられるため、その際に日進駅西地区の緑化率の事例や成果を話し、提案していくことも考えているところである。</p> |
| 委員 | <p>市として緑を豊かにするためにこの地区で今予定しているものはないか。例えば公園や道路にこのようなことをやっていきますというような計画はあるか。</p> |
| 事務局 | <p>緑地の中には公園も入るため、区画整理事業を行うときには公園整備も行う。例えば香久山西部の土地区画整理事業でも新しく公園をつくることとなっている。こちらの駅西地区についても新たな公園整備をしていく予定である。</p> |
| 委員 | <p>緑を大事にした公園にするという方向もあったかと思う。もちろん住宅において緑化率を高めるということはあるのだが、一方でその区画整理地内で組合と協力しながら緑化率を高めていくことが、住民の目で見えてわかる形になると良いと思う。例えばこの公園は緑を重視しているね、など。市としても今、緑の豊かな土地区画整理を応援しているという姿勢をぜひ見せていただきたいと思う。</p> |
| 事務局 | <p>ご意見を参考にさせていただく。</p> |
| 議長(会長) | <p>他に意見はないようなので、議題1「名古屋都市計画用途地域の変更および地区計画の決定」について、採決を行う。</p> <p>(挙手 反対なし、賛成10名)</p> |

全員賛成により、議題1「名古屋都市計画用途地域の変更および地区計画の決定」については、原案のとおり可決する。

次の議題に移る。

次の議題に関しては、採決を要するものではなくご意見を伺うという位置づけとする。

事務局

議題2「日進市マンション管理適正化推進計画について」説明する。

資料「日進市マンション管理適正化推進計画作成の経緯」と「日進市マンション管理適正化推進計画案」の2点に沿って説明する。

まず「日進市マンション管理適正化推進計画」作成の経緯について説明する。

本計画は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和2年6月24日に改正され、地方公共団体の関与を強化し、マンションの管理の適正化の推進と、良好な居住環境の確保を図ることを目的としている。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設ける等、マンション管理の適正化を推進するための措置を定めることにより、マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保できるようにとの目的から制定された法律である。

改正法では、地方公共団体によるマンションの管理適正化の推進として、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、管理適正化のための指導・助言等の措置を講じることが規定されている。

本計画は愛知県作成の「マンション管理適正化推進計画の作成に関するガイドライン」に基づき策定した。

本計画で定める事項としては

- マンションの管理の適正化に関する目標
- マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 計画期間
- その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項となる。

日進市の現状としては、市内のマンション数は、令和6年1月時点で122棟存在している。そのうち、高経年マンションといわれる築40年以上のマンションは、6棟だが、10年後には30棟、20年後にはあ105棟になる。

今後、マンションの高経年化が進むにつれ、建物の維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが想定されるため、早い段階からマンションの管理適正化を進めていく必要があると考え、本計画（案）を策定した。

マンション管理適正化指針としては、マンション管理者等に情報提供ができるように、他市町村の内容を比較検討した上で、国が示す指針に愛知県独自の項目を追加する内容で作成する予定としている。

管理組合の管理者等が指針に基づき管理計画認定を受けることにより、区分所有者が自らのマンションの管理状況に改めて意識を向けたり、管理計画認定を取得したマンションが市場で評価されることを通じて、区分所有者の適正な管理への意識の向上や、管理水準の維持向上が図られ、さらには資産価値の維持向上や長寿命化に繋がることを期待される。

認定事務としては公益社団法人マンション管理センターによる管理計画の認定基準への適合状況を事前確認されたものを認定する予定としている。

今後のスケジュールとしては、今回の都市計画審議会にて審議していただいた内容を反映した上でパブリックコメントにて広く市民の意見を聞き、令和7年4月に公表する予定としている。

| | |
|--------|--|
| | 以上が、議題2「日進市マンション管理適正化推進計画について」の説明である。 |
| 議長(会長) | 議題2について意見はあるか。 |
| 委員 | マンションには分譲と賃貸があると思うが、ここでのマンションの定義は。 |
| 事務局 | 分譲のマンションである。 |
| 委員 | 分譲なので区分所有ということだと思うが、区分所有には土地も含むのか、建物の占有権だけをさすのか。 |
| 事務局 | マンションの建物に関する区分所有ということで想定をしている。 |
| 委員 | 例えば10世帯が建物を区分所有しているとする、そもそも建物全体をどのように管理しているのか。 |
| 事務局 | 管理組合があるところもあれば、自主管理というところもある。管理会社に委託して管理しているケースが多いということがマンション管理の実態調査の結果で出ている。 |
| 議長(会長) | 自ら組合を作って管理するか、所有者からの共益費などで事務を管理会社に委託するパターンがあるということか。 |
| 事務局 | その通りである。 |
| 委員 | マンションの適正な管理とはどういうものか。 |
| 事務局 | まずそういった管理組合の有無や、管理組合による総会の開催、理事会や管理規約等、そういったものが適正に作られている団体に関して、認定の事務等を行っていく流れになっている。 |
| 委員 | 持ち家だと所有する家をどのように修繕していくかなどは個人になるが、マンションの場合は集合住宅なので区分所有者が建物全体をどうしていくのか意思決定をしていく。市としては、集合住宅であるマンションが地域できちんと維持管理されていくようにするということか。 |
| 事務局 | その手助けができるような形で指針等を作成できたらと考えている。 |
| 委員 | その指針をもとに管理組合が管理していくということか。 |
| 事務局 | 元々の経緯というのは、マンションが管理組合等を作っても中々きちんと管理ができていない、いろいろな人の意見があって中々管理がしきれない場合がある。そのようなところにおいて、だんだん経年劣化し修繕等が必要になってくるということで、皆さんに考えていただくのを原点に法律ができたため、管理をこれからしっかりしていただくためにこのような計画を作っているところである。 |
| 委員 | 持ち家の場合はこのような法律はないと思うが、マンションについては法律がで |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>きたことによって認定制度や指針に基づいてきちんと管理されるように義務付けられるということか。</p> <p>今までの法律は自主的な管理を促しているものだったが、今回の改正に伴い行政がより介在し、管理をより徹底させることが求められたということである。ただし、推進計画作りはあくまで任意規定である。行政としては作っても作らなくても良いものであり、基本的には区分所有者が自ら考えていくものであるが、このような制度を設けることによってマンションの価値も高められる。推進計画を市が作り、それに基づいてマンション所有者自らが管理計画を作り、それによって認定を取るとそのマンションにはお墨付きがついて付加価値が高まる。また認定されたマンションは計画的に管理されるため、人が変わっても計画的に修繕などをしていく流れとなる。</p> <p>市としては愛知県の計画に準拠した推進計画を作り、マンションの管理を促していきたいと考えている。まずは普及啓発等を徹底的に行い、自ら管理計画をつくっていただき認定を取ったマンションをどんどん増やしていく流れをつくる必要がある。</p> <p>法律的にはそのような流れになったため、市としてまずは推進計画を作成した。</p> |
| 委員 | <p>1番の目標については今の説明でよくわかった。2番について、令和3年度に愛知県マンション管理実態調査が行われ、この結果を踏まえ市が講ずる措置を検討しますとあるが、この市が講ずる措置とは何か。</p> <p>またこの実態調査の中で、市内で管理計画を既に定めているところの実態が出てきているか。例えば何%は管理計画があるが、その他はまだなのでこれから計画を作って認定を受けるという話になっていくかと思うが、その辺りの実態がどうだったのかを伺いたい。</p> |
| 事務局 | <p>まず措置の内容については、愛知県や他市町村の内容も研究した上で作成する予定としている。管理組合の実態については、調査結果の中にあるかもしれないが把握していない状況のため、今後把握していきたいと考える。</p> |
| 委員 | <p>管理計画を既に定めているところがどれくらいあるのかはわからないということか。</p> |
| 事務局 | <p>管理計画については、今回指針を作った上で、この指針に則った管理計画を作らなければならない。今まではあくまで任意で、自分たちで修繕計画などを立てていると思われる。ただそれが今回の法律に基づいて日進市が作る推進計画に準拠しているか、今あるものがそのまま使えるかどうかはわからない。</p> <p>そのため今後、日進市が推進計画を策定したことをマンション所有者等にホームページや広報等で周知し、それに応答するような形で、今ある管理計画は問題ないかというような相談を受けながら対応していくものと考えている。</p> |
| 委員 | <p>つまり今既にある計画は置いておいて、今回の指針に合ったものを作ってくださいということをお知らせして、そこから計画を作って認定を受けるという流れということか。</p> |
| 事務局 | <p>推進計画は基本的に愛知県に準拠しており、他市町も愛知県に追随する推進計画がほとんどであるため、他市の推進計画を踏まえて既に管理計画を変えられている</p> |

| | |
|---------------|--|
| <p>議長(会長)</p> | <p>ところや検討しているところもあるかもしれない。自分たちは独自でやるというところもあると思われる。市としては、マンションが経年劣化したときに困らないように、推進計画を周知し、いろいろな対応をさせていただきたいと考えている。</p> <p>他にないようであるので、今後については審議会が出た内容をふまえ、事務局は計画作成に努めるように。</p> <p>本日の議題はこれで全て終了した。 事務局より、連絡事項等があればお願いしたい。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>次回の都市計画審議会については、年度内を予定している。日程は後日調整する。</p> |
| <p>議長(会長)</p> | <p>以上をもって、本日の会議を終了する。</p> <p><終了></p> |